

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### **3.ª ALTERAÇÃO DA 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ANADIA**

#### 1. INTRODUÇÃO

O presente documento define a **oportunidade e os termos de referência para a 3.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Anadia – 1.ª Revisão**, adiante designado de PDM, aprovada pela Assembleia Municipal de Anadia em 19 de junho de 2015 e publicada no Aviso n.º 9333/2015 do Diário na República, 2.ª Série, n.º 163 de 21 de agosto de 2015.

O plano assistiu à sua 1.ª alteração em 2019, publicada no Aviso 5929/2019 do Diário da República, 2.ª série, n.º 65 de 2 de abril de 2019, tendo, no mesmo ano, sido aprovada a 1.ª alteração por adaptação, decorrente da aprovação do Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios 2019 -2028, publicada na Declaração n.º 43/2019 do Diário da República, 2.ª série, n.º 138 de 22 de julho de 2019. Posteriormente, o plano teve a sua 2.ª alteração, publicada no Aviso N.º 7029/2022 do Diário da República, 2.ª série, n.º 68 de 6 de abril de 2022.

O presente documento fundamenta, ainda, a **não sujeição do procedimento de alteração do PDM a procedimento de avaliação ambiental estratégica**, por não ser suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

#### 2. OPORTUNIDADE DE ALTERAÇÃO

Considerada a natureza do PDM, como instrumento que reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território municipal, a auscultação e monitorização contínua da conformidade do seu conteúdo com realidade mutável do território, são condições imperativas para a concretização do objetivo primordial de qualquer política territorial: o desenvolvimento.

---

Neste sentido, um plano de ordenamento do território como o PDM, não deve, pela sua natureza e alcance, ser um instrumento estanque e impermeável à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais do território.

A dinâmica territorial assume, assim, um papel de força motriz na evolução dos planos territoriais, consubstanciando-se como fundamento para que seja desencadeado o devido processo de alteração, conforme previsto na alínea a) do artigo 115.<sup>a</sup> e no artigo 118.<sup>a</sup> do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Para além desta preocupação legislativa de regulação dos fundamentos de alteração dos planos territoriais com base na evolução da dinâmica territorial, já vertida no RJIGT desde a sua publicação em 2015, a recente alteração do regime jurídico, publicada pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, e alterada, por apreciação parlamentar, pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, surge com o objetivo de promover políticas habitacionais eficazes, sustentáveis e alinhadas com as necessidades da população, procurando proporcionar soluções habitacionais adequadas e acessíveis a todos os cidadãos.

A realidade do concelho de Anadia não é alheia a esta dificuldade de pôr cobro à escassez de habitação e ao aumento dos seus custos, verificando-se que, apesar da existência de várias áreas disponíveis no PDM, classificadas em solo urbano com qualificação em Espaços Habitacionais, todos os esforços para o aumento do número de solos destinados ao uso habitacional são fundamentais para garantir o aumento da oferta e consequente aumento do acesso à habitação a preços compatíveis com a capacidade financeira das famílias.

A par deste contexto de crise habitacional, verificou-se que vários perímetros classificados de forma dispersa no âmbito da 1.<sup>a</sup> Revisão do PDM como solo urbano, nas categorias de Espaços de Atividades Económicas (EAE) e Espaços de Uso Especial – Tipo II (EUE-II), com base, à data, na adequação da classificação e qualificação do solo às atividades económicas ou turísticas existentes naquelas áreas, hoje, correspondem a áreas ocupadas por imóveis em elevado grau de degradação, ou mesmo ruína, onde já não ocorre qualquer atividade ligada ao uso previsto pelo plano.

Com efeito, constata-se que vários perímetros afetos a EAE e a EUE-II no PDM, são hoje “bolsas” de solo urbano desajustadas aos potenciais usos dessas áreas, que poderiam,

---

garantida a devida compatibilidade regulamentar com o uso habitacional, contribuir para o aumento da oferta de solo disponível para fins habitacionais e consequente fixação da população e desenvolvimento socioeconómico de Anadia.

Em suma, a alteração proposta procurará, assim, garantir a prossecução do objetivo previsto no artigo 2.º do Regulamento do PDM, relativo à aproximação do plano com a realidade do município, “através da atualização do seu conteúdo e do colmatar de deficiências e omissões detetadas, adequando-o, desta forma, às necessidades e anseios da população”.

### **3. ÂMBITO DA ALTERAÇÃO**

A alteração ao PDM tem por âmbito/objeto a alteração de redação do artigo 43.º e 48.º do Regulamento, com incidência nos “Espaços de atividades económicas” (Capítulo V/Secção II/Subsecção III) e nos “Espaços de uso especial – Tipo II (Capítulo V/Secção II/Subsecção V) estabelecidos na Planta de Ordenamento.

### **4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO**

A Alteração do PDM de Anadia tem enquadramento no disposto no n.º 2 do artigo 115.º e artigo 118.º do RJIGT, sendo o procedimento de alteração desenvolvido em conformidade com o disposto no artigo 119.º do mesmo regime jurídico.

### **5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

A proposta de alteração ao PDM, pela sua natureza e alcance, não é suscetível de levantar questões de incompatibilidade como os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional ou regional em vigor, nomeadamente:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- Plano Rodoviário Nacional;
- Plano Nacional da Água;
- Plano Setorial Rede Natura 2000;

- 
- Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
  - Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A) - PGRH do Vouga, Mondego e Lis 2022-2027;
  - Salvaguarda dos Troços Porto-Campanhã/Aveiro (Oيā) e Aveiro (Oيā)/Soure da Linha de Alta Velocidade Porto-Lisboa.

#### **6. CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL DA ALTERAÇÃO**

O conteúdo material e documental da presente alteração do PDM segue o estabelecido nos artigos 96.º e 97.º do RJIGT, respetivamente, com as adaptações necessárias, em função da natureza e objetivos que estão na génese da alteração proposta.

#### **7. JUSTIFICAÇÃO PARA A NÃO SUJEIÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

O RJIGT determina, no seu n.º 1 do artigo 120.º que “as pequenas alterações aos programas e planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.

O n.º 2 do mesmo artigo refere, por outro lado, que “a qualificação das alterações para efeitos do número anterior compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano”.

Com efeito, tendo em consideração o definido no artigo 120.º do RJIGT em conjugação com o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, determina-se, no quadro seguinte, a probabilidade de o procedimento de alteração do PDM ser suscetível ter efeitos significativos no ambiente.

<b>CARACTERÍSTICAS DOS PLANOS E PROGRAMAS</b>	
<b>Critérios</b>	<b>Ponderação</b>
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos.	A proposta de alteração ao PDM não prevê qualquer quadro para projetos e outras atividades que, pela localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos, causem impactos significativos no ambiente.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	A proposta de alteração ao PDM não influencia outros planos ou programas.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	A proposta de alteração ao PDM não introduz qualquer alteração a este nível. Prevê apenas a adequação e regulamentação de ocupações e utilizações habitacionais em Espaços de Atividades Económicas e Espaços de Uso Especial – Tipo II, com base nas condições económicas e sociais atuais, salvaguardando o desenvolvimento sustentável e harmonioso do município.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	A proposta de alteração não incide sobre qualquer área de interesse natural ou recursos naturais, nem agrava eventuais problemas ambientais existentes, estando circunscrita, apenas, a algumas áreas já classificadas como solo urbano.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação de legislação específica em matéria de ambiente;	Não aplicável. A proposta de alteração do plano respeita a legislação aplicável em vigor.
<b>CARACTERÍSTICAS DOS PLANOS E PROGRAMAS</b>	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não aplicável.
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável.

d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não existem.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Não aplicável.
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Características naturais específicas ou património cultural;</li> <li>ii. Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;</li> <li>iii. Utilização intensiva do solo.</li> </ul>	A alteração do PDM não afeta património natural ou cultural, não permite o desenvolvimento de projetos ou atividades suscetíveis de afetarem o território com a ultrapassagem de normas ou valores limites em matéria de qualidade ambiental e não conduz a uma utilização intensiva do solo.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	Não aplicável.

Considerando a análise realizada, conclui-se que o presente procedimento de alteração do PDM **não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente**, motivo pela qual **é dispensado de avaliação ambiental estratégica** nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 120.º do RJGT.

## 8. CARTOGRAFIA

O presente procedimento de alteração do PDM não utilizará cartografia, já que se consubstancia em mera alteração de natureza regulamentar.

## 9. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO ALTERAÇÃO

É fixado o prazo de 12 meses para a elaboração da 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, desenvolvendo-se neste período as seguintes fases:

- 1<sup>a</sup> Fase – Período de Participação Inicial – 15 dias
- 2<sup>a</sup> Fase – Elaboração da Proposta de 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia

- 
- 3.ª Fase – Realização da Conferência Procedimental/ Emissão de Parecer Final
  - 4.ª Fase – Período de Discussão Pública
  - 5.ª Fase – Elaboração da Versão Final da 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia
  - 6.ª Fase – Aprovação da 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia pela Assembleia Municipal e publicação em Diário da República.

#### 10. EQUIPA TÉCNICA

O presente procedimento será elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar do Departamento de Planeamento e Gestão do Território I Divisão de Planeamento e Sistemas de Informação Geográfica, adequada aos requisitos exigidos ao objeto da alteração em causa.

Anadia, maio de 2025